

OSTBAU

ZEITSCHRIFT FÜR BAUWERKSERHALTUNG UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN



Licht, Luft und Sonne
Willkommene Wohnraumerweiterungen



Mineralisch leuchtend - so präsentiert sich der Südflügel des Schlosses mit dem charakteristischen Uhrenturm nach der Renovierung.

die Putzmuster, die Bemusterung zur Farbauswahl oblag Keimfarben-Fachberater Steffen Schmidt. Schließlich wählte das Landesamt für Denkmalpflege zwei Sonderfarbtöne nach historischem Vorbild: Altweiß für die Fassadenflächen und einen zarten Rotton. In diesem sind die abgesetzten Elemente, etwa an Fensterlaibungen sowie am Torbogen, gehalten. Schadhafte Putz ersetzen die Mitarbeiter von Sylvia Jämlich durch Keim-Porosan-Trass-Sanierputz sowie eine anschließende Schicht Keim-Deckputz-historisch-grob. Auf dem so entstandenen Mischuntergrund aus dem rund 30 Jahre alten ursprünglichen Anstrich sowie frischem Putz bewährten sich Keim-Silangrund zur Hydrophobierung und Keim-Contact-Plus als Grundbeschichtung. Als Schlußanstrich trugen die

Maler auf die Gesamtfläche von etwa 8300 Quadratmeter das einkomponentige Keim-Granital deckend in zwei Schichten auf.

Der Südflügel von Schloß Augustusburg beherbergt unter anderem ein Motorradmuseum, ein Jagdtier- und Vogelkundemuseum sowie die Schloßverwaltung. Dank der umfangreichen Sanierungsarbeiten bildet das Gebäude nicht nur ein würdiges Domizil für diese Institutionen. Vor allem wurde es als Denkmal der sächsischen Landesgeschichte sowie als Sehenswürdigkeit erhalten. Der mineralische Anstrich schützt die Fassaden auf Dauer vor allen Witterungseinflüssen und verleiht dem Schloß eine Optik, wie sie einem Bau- denkmal angemessen ist.

PI-KFG

Rückbau schafft Perspektiven

Die Platte lebt: In Leinefelde, im thüringischen Eichsfeld, zwischen der niedersächsischen Universitätsstadt Göttingen und der Thüringer Residenzstadt Gotha gelegen, hat die kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde (WVL) den Inbegriff sozialistischer Moderne mit neuer Wohnqualität gefüllt: Durch den segmentweisen Rückbau einer Plattenbauzeile von ursprünglich 180 Meter Länge und 15 Eingängen entstanden acht Stadtvillen mit je acht Wohnungen.

„Man muß Ungewöhnliches wagen“, lautet einer der Lieblingssätze von Gerd Reinhardt. Der Bürgermeister der thüringischen Doppelstadt Leinefelde-Worbis führt Besucher mit sichtbarem Stolz durch das Plattenbaugebiet der Südstadt. Dabei zeigt der Rathauschef, der bei der Kommunalwahl über 68 Prozent der Stimmen auf sich vereinte, auf die acht neuen Stadtvillen an der Birkunger Straße. 95 Prozent der Wohnungen seien bereits vermietet. Nichts erinnert mehr an den kolossalen Plattenbau, aus dem die Häuser entstanden sind. Gekostet hat der Rückbau des früheren Neubaublocks mit seinen 15 Eingängen und 150 Wohnungen, dem Dachneubau sowie der Sanierung insgesamt über 4,8 Millionen Euro. Heute stehen den Mietern hier auf jeweils 4200 Quadratmetern Gesamtwohnfläche Quartiere mit einer Größe von 39 bis 113 Quadratmetern zur Verfügung.

Warum dieser Aufwand? Nach der Wende brach, begünstigt durch die wirtschaftliche Monostruktur, der größte Teil der Industriearbeitsplätze in Leinefelde weg. Die frühere Baumwollspinnerei allein bot 4500 Arbeitsplätze in der Textilindustrie. In Leinefelde setzten Abwanderung und sinkende Geburtenzahlen ein. „Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Wohnraumnachfrage wurde statt des früheren quantitativen Wachstums der Stadttumbau bzw. die Verbesserung der Wohnqualität des vorhandenen Bestands zur neuen Herausforderung“, sagt der Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde, Heiko Reinhardt.

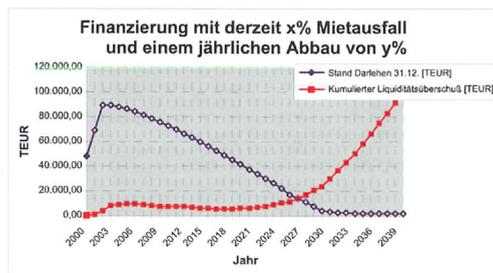
Angefangen hatte alles 1959 mit dem von der Regierung der damaligen DDR auserkorenen Eichsfeldplan: In den 60er Jahren wurde das ehemalige Dorf zum wichtigen Standort der ostdeutschen

Sie sind ein Wohnungsunternehmen bzw. eine Hausverwaltung und wollen in Ihrem Wohnungsbestand investieren oder sich vergrößern? Sie benötigen eine Überblick über Ihren Finanzbedarf und den Investitionsverlauf?

Wir bieten Ihnen unsere umfassende Liquiditätsberechnung

mit folgendem Inhalt an:

- Bankenvorlage
- Sanierung & Modernisierung
- Leerstand & Mietentwicklung
- Zins & Tilgung
- Abschreibung
- Betriebskosten



wenden Sie sich an:

Ingenieurbüro Heinz Bischoff

12557 Berlin, Niebergallstr. 4,
030 - 651 7474, 030 - 651 7477,

Textilindustrie systematisch ausgebaut. Doch es entstanden nicht nur neue Arbeitsplätze, es mußten auch neue Wohnungen für die aus allen Teilen des Landes zugezogenen Mitarbeiter gebaut werden. Um den wachsenden Wohnungsbestand zu verwalten, wurde zum 1. Juli 1964 der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV), der Vorgängerbetrieb für die heutige WV, gegründet. Parallel zu den Betriebsaufbauten wurde die Plattenbau-Großsiedlung Südstadt errichtet. 1969 zählte Leinefelde bereits 6200 Einwohner und bekam das Stadtrecht. Im Wohnungsbau hatte sich einiges getan, im Oktober

1972 war die 2000. Neubauwohnung in der heutigen Gaußstraße bezugsfertig. Die Bevölkerung wuchs von 1961 bis 1990 auf 16.500 Einwohner und der KWV-Bestand wies 3642 Wohnungen aus. Bis zur Wende lebten 85 Prozent der Bevölkerung in der Südstadt. Das an den alten Ortskern angrenzende Plattenbauquartier bestand aus fünf- bis sechsgeschossiger Wohnbebauung und umfaßte 1990 etwa 5000 Haushalte.

Nach wie vor verlassen die Menschen die Stadt und suchen sich Jobs anderswo. Die meisten im Westen: Das Universitäts- und Dienstleistungszentrum Göttingen liegt nur 40 Zugminuten entfernt, auch Kassel ist nicht weit, ...

Fast jede dritte Wohnung, sagen die Wohnungsunternehmen heute, stand in den Plattenbauten leer. Das Problem: 90 Prozent der Leinefelder Wohnsubstanz waren Plattenbauten, welche deutlich an Attraktivität verloren hatten. Derzeit verwaltet die WV noch 2700 Wohnungen. In den Jahren des sogenannten komplexen Wohnungsbaus und schnellen Wachstums der vor 40 Jahren in Leinefelde gegründeten KWV konnte man die spätere Entwicklung natürlich nicht vorhersehen, resümierte Heiko Reinhardt anläßlich des runden Jubiläums. Doch statt den Kopf in den Sand zu stecken, suchte man in der Leinestadt zur Expo 2000, wo man das Wohnen in der Platte der Welt zur Schau stellte, nach Alternativen und einer höheren Qualität. Teil des Projekts war die Umgestaltung der Südstadt. Daß der Stadtumbau zur „Chefsache“ erklärt wurde, erwies sich dabei von großem Vorteil. Die Initiative für diesen Umbauprozess ging maßgeblich von der Stadt aus. Die Wohnungseigentümer und Bürger wurden frühzeitig in die Gesamtplanung und Einzelmaßnahmen eingebunden. Stadtverwaltung und -politik begleiteten den Entwicklungsprozess kontinuierlich. Das kommunale Engagement führte zur intensiven Information und Mitwirkung der Bürgerschaft und damit zu einer erfolgreichen Kooperation bei der Planung und Umsetzung, berichtet Bürgermeister Gerd Reinhardt. Möglich wurde dieser „erfolgreiche Transformationsprozess“ maßgeblich durch das große Engagement des Freistaates Thüringen, welcher vertreten durch Innenministerium, Landesverwaltungsamt und Aufbaubank die einzelnen Vorhaben begleitete.



Die durch Rückbau eines Plattenbaublocks entstandenen Stadtvillen sind der neue Stolz von Heiko Reinhardt, Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH, Architekt Stefan Forster und Bürgermeister Gerd Reinhardt (v.l.n.r.).

Foto: ANDREAS KÜHN

„Es geht darum, die Standort- und Lebensqualität für die weniger werdenden Einwohner zu erhöhen oder anders gesagt: mehr Stadt für weniger Bürger“, legt das Stadtoberhaupt von Leinefelde-Worbis dar. Bis jedoch heutige Ergebnisse sichtbar wurden, mußte das neue Stadtentwicklungskonzept umgesetzt werden. Mit der Modernisierung von rund 580 Wohnungen in der Konrad-Martin-Straße fiel 1993 der Startschuß. Das Bild der Südstadt veränderte sich auch mit der Komplettsanierung des sogenannten Physikerviertels, das Expo-Projekt wurde. Dafür erhielt die WV einen Bauherrenpreis. Der Rückbau eines fünfgeschossigen Wohnblocks zu einem eingeschossigen Verwaltungsgebäude und Mieterzentrum, dessen angrenzende Fläche durch die Stadt zu einem Japanischen Garten gestaltet wurde, brachte der WV einen weiteren Bauherrenpreis ein.

Doch zuvor mußte 1994 die Wohnungswirtschaft GmbH in die Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH umgewandelt werden. Alleiner Gesellschafter ist bis heute die Doppelstadt Leinefelde-Worbis.

Heiko Reinhardt ist stolz darauf, daß mittlerweile 80 Prozent des Wohnungsbestandes modernisiert sind. Er macht auch kein Hehl daraus, daß aufgrund der Differenz zwischen Nachfrage und Bestand bislang rund 550 Wohnungen abgerissen wurden. Insgesamt, so sein Resümee, habe die WV in den vergangenen zwölf Jahren über 60 Millionen Euro in die verschiedensten Baumaßnahmen investiert. Als Anerkennung für sein vorbildliches städtebauliches Projekt wurde Leinefelde mit dem „Deutschen Städtebaupreis 2003“ ausgezeichnet.

Dafür haben gerade auch die über einen Wettbewerb ausgewählten Architekten Muck Petzet aus München und Stefan Forster aus Frankfurt herausragende Ergebnisse geliefert: Wohnungen wurden entkernt, Geschosse zurückgebaut und Dachterrassen geschaffen, mit Fassaden gespielt oder Zeilen zu einzelnen Stadtvillen zerschnitten. Nach einem Baukastensystem mit kombinierbaren Einzelelementen wurden die Wohngebäude quartierweise umgebaut und modernisiert. Dabei entstanden neue Wohnungs- und Gebäudetypen, beispielsweise Wohnungen mit Dachterrassen, Maisonettewohnungen und freistehende Mehrfamilienhäuser, sogenannte „Stadtvillen“. Bei letzteren wurde eine 180 Meter lange Plattenbauzeile durch den Rückbau von sieben Zwischenkernen und dem fünften

Geschoß zu acht Stadtvillen transformiert.

Nach dem vollständigen Umbau war die vormalige Tristesse und Monotonie des Plattenbaus nicht mehr vorhanden: Durch die alterierende Anordnung der Balkons und die Öffnungen an den Seiten entstanden neue Villen mit skulpturalem Charakter, führt Heiko Reinhardt aus. Die graue Farbe an den Seiten der sonst beigefarbenen Villa verdeutlichte die „Schnittkante“ und lasse immer noch auf die ursprüngliche Gebäudeform schließen. Dabei habe sich das flexible Baukastensystem und die intensive Prozessgestaltung bewährt: Die unvermeidbaren Rückbaumaßnahmen werden von

der Stadt als Chance für eine zukunftsfähige Erneuerung im sozialen, wohnungswirtschaftlichen und stadträumlichen Sinne genutzt. Das Recycling der anfallenden Rückbauteile unterstreicht zudem die ökologische Orientierung.

In den Villen werden die vormals innenliegenden Bäder und Küchen nun durch Fenster in den Seitenwänden belichtet und erhöhen die Wohnqualität maßgeblich. Trotz der hohen Umbaukosten sei die Transformation immer noch günstiger als ein vergleichbarer Neubau, meint WV-Chef Heiko Reinhardt.

In Cottbus war 2002 bereits ein ähnliches Projekt fertiggestellt worden, das im Unterschied zum Umbau in Leinefelde nur die einzelnen Bauteile, also vorgefertigte Stahlbetonelemente, wiederverwendete und nicht ganze Wohneinheiten.

Und die WV hat bereits ein neues Vorhaben: In der Büchnerstraße 2 bis 16 soll im nächsten Jahr der leergezogene Block mit 80 Wohnungen umgestaltet werden. Zwei Geschosse und ein Eingang werden abgerissen. Es sollen zwei Gebäude mit 39 Wohnungen entstehen, die teilweise mit Dachterrassen oder einem Innenhof versehen werden.

„Was in Leinefelde im Bereich Stadterneuerung und -entwicklung geleistet wurde, dürfte in Deutschland weit an der Spitze liegen“, lobte der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), Lutz Freitag, das Engagement der Verantwortlichen der Stadt. Der GdW-Fachauschuß Stadterneuerung und -entwicklung führte im vergangenen Jahr in Leinefelde eine zweitägige Tagung durch, in deren Mittelpunkt der Stadtumbau von schnell gewachsenen DDR-Plattenbaustädten stand. Von den Leinefelder Erfahrungen können viele andere Städte europä- bzw. weltweit lernen und nutzen diese Möglichkeiten auch. Vor allem, daß ein Rückbau kein Prozeß des Rückganges sei, sondern eine Aufwertung des Wohnumfeldes, der Lebensqualität und der Attraktivität der Stadt. Das habe man in Leinefelde frühzeitig erkannt und diesen Prozeß konsequent und mit Erfolg durchgeführt. So sei die Eichsfeldmetropole ein überzeugendes Beispiel dafür, daß man mit einem Rückbau auch Perspektiven schaffen könne.

ANDREAS KÜHN